

**KONSISTENSI**  
**PENGATURAN HAK GUNA USAHA**  
**DALAM HUKUM TANAH INDONESIA**

**TESIS**

**Diajukan Sebagai Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister  
Hukum**



**Febrian Leonardo Manuhutu**

**NPM: 322014024**

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS KRISTEN SATYA WACANA**  
**SALATIGA**  
**2017**



PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS  
UNIVERSITAS KRISTEN SATYA WACANA  
Jl. Diponegoro 52-60 Salatiga 50711  
Jawa Tengah, Indonesia  
Telp. 0298 - 321212, Fax. 0298 321433  
Email: library@adm.uksw.edu ; http://library.uksw.edu

## PERNYATAAN PERSETUJUAN AKSES

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Febrion L. Manuhutu  
NIM : 322014024 Email : 322014024@uksw.edu  
Fakultas : Hukum Program Studi : Magister Ilmu Hukum  
Judul tugas akhir : Konsistensi Pengaturan hukum Hak Guna Usaha dalam Hukum tanah di Indonesia

Dengan ini saya menyerahkan hak *non-eksklusif*\* kepada Perpustakaan Universitas – Universitas Kristen Satya Wacana untuk menyimpan, mengatur akses serta melakukan pengelolaan terhadap karya saya ini dengan mengacu pada ketentuan akses tugas akhir elektronik sebagai berikut (beri tanda pada kotak yang sesuai):

- ☒ a. Saya mengizinkan karya tersebut diunggah ke dalam aplikasi Repositori Perpustakaan Universitas, dan/atau portal GARUDA
- ☐ b. Saya tidak mengizinkan karya tersebut diunggah ke dalam aplikasi Repositori Perpustakaan Universitas, dan/atau portal GARUDA\*\*

\* Hak yang tidak terbatas hanya bagi satu pihak saja. Pengajar, peneliti, dan mahasiswa yang menyerahkan hak non-eksklusif kepada Repositori Perpustakaan Universitas saat mengumpulkan hasil karya mereka masih memiliki hak copyright atas karya tersebut.

\*\* Hanya akan menampikan halaman judul dan abstrak. Pilihan ini harus dilampiri dengan penjelasan/ alasan tertulis dari pembimbing I dan diketahui oleh pimpinan fakultas (dekan/kaprodi).

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Salatiga, 14 Februari 2018

1956

Mengetahui,

Dr. Tri Budiyo, SH, M.Hum.  
Tanda tangan & nama terang pembimbing I

Febrion Leonardo. Manuhutu  
Tanda tangan & nama terang mahasiswa

Christiana Tri Budhayati, SH, M.Hum.  
Tanda tangan & nama terang pembimbing II



PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS  
UNIVERSITAS KRISTEN SATYA WACANA  
Jl. Diponegoro 52 - 60 Salatiga 50711  
Jawa Tengah, Indonesia  
Telp. 0298 - 321212, Fax. 0298 321433  
Email: library@adm.uksw.edu ; http://library.uksw.edu

### PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Febrian, Leonardo, Manuhutu  
NIM : 322014024 Email : 3220140@uksw.edu  
Fakultas : Hukum Program Studi : Magister Ilmu Hukum  
Judul tugas akhir : Konsistensi Penetapan Hak Guna Usaha dalam Hukum Tanah di Indonesia  
Pembimbing : 1. Dr. Tri Budjono, S.H., M. Hum  
2. Christiana Tri budhajiati, S.H., M. Hum

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Hasil karya yang saya serahkan ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar kesarjanaan baik di Universitas Kristen Satya Wacana maupun di institusi pendidikan lainnya.
2. Hasil karya saya ini bukan saduran/terjemahan melainkan merupakan gagasan, rumusan, dan hasil pelaksanaan penelitian/implementasi saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan pembimbing akademik dan narasumber penelitian.
3. Hasil karya saya ini merupakan hasil revisi terakhir setelah diujikan yang telah diketahui dan disetujui oleh pembimbing.
4. Dalam karya saya ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali yang digunakan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila di kemudian hari terbukti ada penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya saya ini, serta sanksi lain yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Universitas Kristen Satya Wacana.

Salatiga, 14 Februari 2018



Febrian, Leonardo, Manuhutu

**Lembar Persetujuan**

**KONSISTENSI PENGATURAN HAK GUNA  
USAHA DALAM HUKUM TANAH  
INDONESIA**

**TESIS**

Diajukan Sebagai Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister Hukum

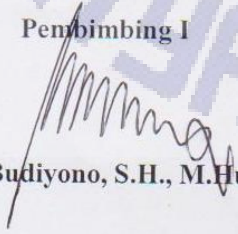
**Febrian Leonardo Manuhutu**


**NPM: 322014024**

Telah disetujui untuk diuji pada tanggal 21 Desember 2017

**Pembimbing I**

**Pembimbing II**

  
**Dr. Tri Budiyo, S.H., M.Hum**

  
**Christiana Tri Budhayati, S.H., M., Hum**

**Lembar Pengesahan**  
**KONSISTENSI PENGATURAN HAK GUNA**  
**USAHA DALAM HUKUM TANAH**  
**INDONESIA**

**Febrian Leonardo Manuhutu**

**NIM: 322014024**


**Program Studi Magister Ilmu Hukum**

**Menyetujui**

**Pembimbing I**

**Pembimbing II**

  
**Dr. Tri Budiyo, S.H., M.Hum**

  
**Christiana Tri Budhayati, S.H., M., Hum**

**Mengesahkan**

**Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum**

  
**Dr. Tri Budiyo, S.H., M.Hum**



## Lembaran Pernyataan Orisinalitas Tesis

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Febrian Leonardo Manuhutu

NPM : 322014024

Judul Tesis : **Konsistensi Pengaturan Hak Guna Usaha  
Dalam Hukum Tanah Indonesia**

Menyatakan dengan sesungguhnya dan penuh kesadaran bahwa dalam menulis Tesis yang berjudul: **“Konsistensi Pengaturan Hak Guna Usaha Dalam Hukum Tanah Indonesia”**, tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih sebagian atau seluruh karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika dikemudian hari terbukti melakukan plagiasi, saya bersedia dicabut hak saya sebagai lulusan Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum UKSW atau dicabut gelar yang diberikan serta akibat hukum lainnya. Demikian pernyataan ini dibuat tanpa paksaan dari pihak manapun.

Salatiga, 21 Desember 2017



Febrian Leonardo Manuhutu

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji Tuhan Yesus, atas segala berkat, bagi Penulis menyelesaikan tesis ini. Penyusunan tesis ini penyelesain pendidikan sastra dua (S2) di Fakultas Hukum Universitas Kristen Satya Wacana Salatiga dengan judul **“KONSISTENSI PENGATURAN HAK GUNA USAHA DALAM HUKUM TANAH INDONESIA”** Pada kesempatan ini perkenankanlah Penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu Penulis baik secara langsung maupun tidak langsung dalam penyusunan tesis ini, yaitu kepada yang Terhormat:

1. Dr.Tri Budiyo, S.H., M.Hum selaku Pembimbing I yang telah membimbing penulis dengan sabar dan bijaksana serta memberikan dorongan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
2. Christiana Tri Budhayati, S.H., M.Hum. selaku Pembimbing II yang juga telah membimbing penulis dengan sabar dan bijaksana serta memberikan dorongan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

3. Ibu Sri Harini Dwi Yatmi SH, M.S. selaku wali studi dan Orang tua yang telah memberikan perhatian pada penulis selama masa studi.
4. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Kristen Satya Wacana Salatiga yang telah mengasuh dan mendidik Penulis selama masa perkuliahan.
5. Buat Keluarga besar Soeroso di Yogyakarta dan Keluarga Besar Louhenapessy, Saiya, Metubun, dan *special* buat Keluarga Besar Manuhutu yang berada di Ambon. atas dukungan moral, spiritual dan material yang selama ini diberikan kepada penulis selama menjalani perkuliahan di Salatiga hingga dapat menyelesaikan Penulisan Tesis ini.
6. Seluruh Staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Kristen Satya Wacana Salatiga yang telah membantu Penulis selama perkuliahan sampai penyelesaian tesis ini.
7. Kepada segenap sahabat, teman-teman penulis yang dengan tekun mendampingi penulis selama menyelesaikan tesis ini.



## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas penyertaan dan perlindungannya kepada penulis, sehingga tesis ini dapat diselesaikan dengan segala baik. Tesis ini dengan *Konsistensi Pengaturan Hak Guna Usaha Dalam Hukum Tanah Indonesia*.

Pada Bab I, penulis berbicara tentang latar belakang tesis ini pengaturan Hak Guna Usaha di Indonesia, dan juga metekan teori yang akan dipakai pada analisis.

Bab II penulis berbicara tentang konsep-konsep dan pemikiran pemikiran ahli hukum tentang hak guna usaha di Indonesia, yang mana penulis mengkaji dari faktor sejarah, politik hukum dalam Hak Guna Usaha, sampai pada kepastian hukum atas tanah yang menjadi pembahasan dalam bab ini

Pada Bab III penulis menganalisis terhadap permasalahan yang penulis temukan dalam tiga Peraturan Perundang-Undangan tentang Hak Guna Usaha,

Dan pada Bab IV penulis penulis berkesimpulan dan sekaligus memberikan saran.

Penulis sadar dalam tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh sebab itu penulis berharap masukan yang baik kepada penulis.

Salatiga, Desember, 2017

Febrian Leonardo Manuhutu



## Abstrak

Tesis ini hendak mengkaji tentang Pengaturan Hak Guna Usaha di Indonesia. Hak Guna Usaha merupakan Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga Negara Indonesia maupun warga negara asing, Suatu hak hanya dimungkinkan diperoleh apabila orang atau badan yang akan memiliki hak tersebut cakap secara hukum untuk menghaki objek yang menjadi haknya. Hak guna-usaha tidak dapat dipunyai oleh orang asing

Dalam pengaturan tentang Hak Guna Usaha yang di ataur dalam Undang-undang Pokok Agraria, UU No 25 Tahun 2007, PP No 40 Tahun 1996, yang mana dalam pengaturan Hak Guna Usaha di dalam tiga peraturan tersebut, tidak adanya konsisten antara peraturan satu dengan peraturan yang lainnya, hal inilah yang menjadi beberapa kesenjangan dan mengakibatkan konflik norma dalam peraturan tersebut, sehingga penerapannya akan mengakibatkan kesenjangan bagi pengguna Hak Guna Usaha. Oleh sebab itu diperlukan solusi yang dapat menyelesaikan konflik tersebut. Konflik yang terjadi dalam pengaturan hak guna usaha diantaranya, jangka waktu pemberian Hak Guna Usaha.

**Kata kunci:** *Kosistensi Pengaturan Hak Guna Usaha, Konflik*

*Norma Hak Guna Usah, Solusi Penyelesaian Konflik Norma*

*Hak*

*Guna*

## DAFTAR ISI

Lembar Persetujuan.....	ii
Lembar Pengesahan.....	iii
Pernyataan Orisinalitas .....	iv
Ucapan Terima Kasih.....	v
Kata Pengantar.....	vii
Abstrak.....	ix
Daftar Isi.....	x
BAB I	
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian.....	11
E. Kerangka Teori.....	12
F. Metode Penelitian .....	21
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Teori Hak .....	24
B. Politik Hukum Pertanahan Menurut UUPA .....	35
1. Hubungan Individu dengan Tanah .....	36

2. Hubungan Negara dengan Tanah.....	40
 C. Sejarah Perkembangan Hukum Tanah di Indonesia	54
1. Pada Masa Hindia Belanda.....	54
2. Pada Masa Sebelum UUPA.....	68
3. Pada Masa Berlakunya UUPA.....	76
4. Kepastian Hukum Hak Atas Tanah .....	83
5. Kepastian Hukum Hak Atas Tanah,.....	89

### BAB III HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

A. Hasil Penelitian.....	96
1. HGU Dalam UUPA.....	96
2. HGU Dalam PP No 47 Tahun 1996.....	104
a. Pemberian HGU.....	104
b. Tanah Yang Dapat Diberikan dengan HGU.....	106
c. Terjadinya HGU.....	108
d. Jangka Waktu HGU.....	109
e. Kewajiban dan Hak Pemegang HGU	112
f. Pembebanan HGU.....	115
g. Hapusnya HGU.....	115
3. Perbandingan Peraturan HGU menurut Pasal dalam Perundang-undangan.....	123
 B. Perbandingan Peraturan HGU Menurut Pasal dalam Peraturan Perundang-Undangan.....	127
 C. Analisis.....	141

1. Definisi	
HGU.....	141
2. Subyek	
HGU.....	143
3. Objek	
HGU.....	144
4. Cara Memperoleh HGU.....	145
5. Jangka Waktu HGU.....	146
6. Perpanjang Waktu HGU.....	149
7. Pendaftaran HGU.....	151
8. Luas Tanah HGU.....	154
9. Hak.....	156
10. Kewajiban dan Hak Pemegang HGU...	157
11. Pembebanan HGU.....	160
12. Peralihan HGU.....	161
13. Hapusnya HGU.....	163

#### BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan.....	164
B. Saran .....	165

DAFTAR PUSTAKA.....	168
---------------------	-----